PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Kitchener

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Printemps 2005

Sommaire

1. Marché du neuf
2. Marché de la revente
3. Marché locatif
4. Facteurs liés à la demande
5. Résumé des prévisions

MARCHÉ DU NEUF

La construction résidentielle demeurera robuste

Même s'il diminuera en 2005, le nombre de mises en chantier d'habitations demeurera de beaucoup supérieur à la moyenne historique. Les fondations de 3 780 logements seront coulées, ce qui correspond à une légère baisse de 3,4 % par rapport à l'an dernier.

La forte demande d'habitations neuves sera alimentée par l'un des marchés de la revente les plus serrés du sud de l'Ontario. Une croissance soutenue de l'emploi et de très bas taux hypothécaires encourageront les ménages à accéder à la propriété.

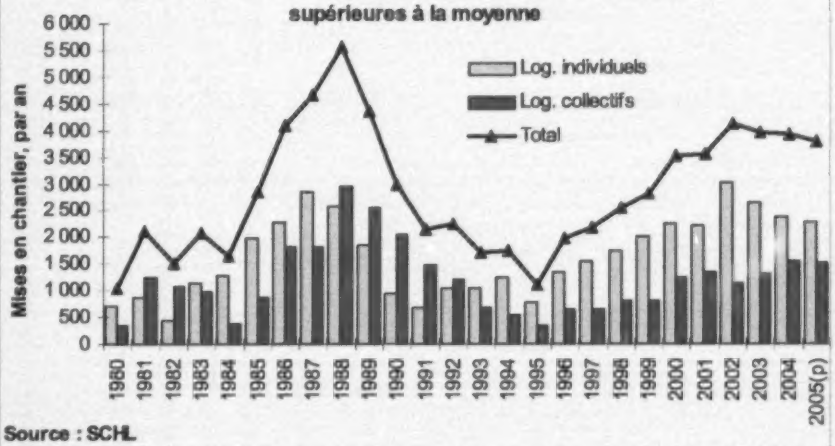
La demande de logements existants demeurera donc très élevée en regard de l'offre. Bon nombre d'acheteurs se tourneront alors vers le marché du neuf, où le choix est plus grand.

Des hausses de prix nettement plus fortes que l'inflation seront enregistrées sous l'effet conjugué d'une vive demande, d'une réduction de l'offre de terrains viabilisés et d'une montée des coûts de construction. L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) laisse supposer que les prix s'accroîtront de 6,5 % en 2005.

Depuis 2002, les mises en chantier de maisons individuelles tendent à diminuer, et celles de logements collectifs, à augmenter. Ce déplacement de la demande vers les habitations moins chères est le résultat d'une ascension rapide des prix depuis le début du millénaire. Certains ménages ne pouvaient se permettre d'acquérir une maison individuelle neuve. Cette tendance se maintiendra, et le repli des mises en chantier sera plus marqué dans le segment des maisons individuelles que dans celui des logements collectifs en 2005.

La répartition des mises en chantier changera, et c'est la ville de Kitchener qui en bénéficiera. Selon les rapports *Staging of Development*, la proportion de mises en chantier régressera dans les villes de Cambridge et de Waterloo, à cause en partie d'une pénurie temporaire de lots constructibles.

Les mises en chantier d'habitations demeureront de beaucoup supérieures à la moyenne



Source : SCHL

Canada

Jason Mercer – Analyste de marché – SCHL
Tél. : 416-218-3410 – Téléc. : 416-218-3314

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

MARCHÉ DE LA REVENTE

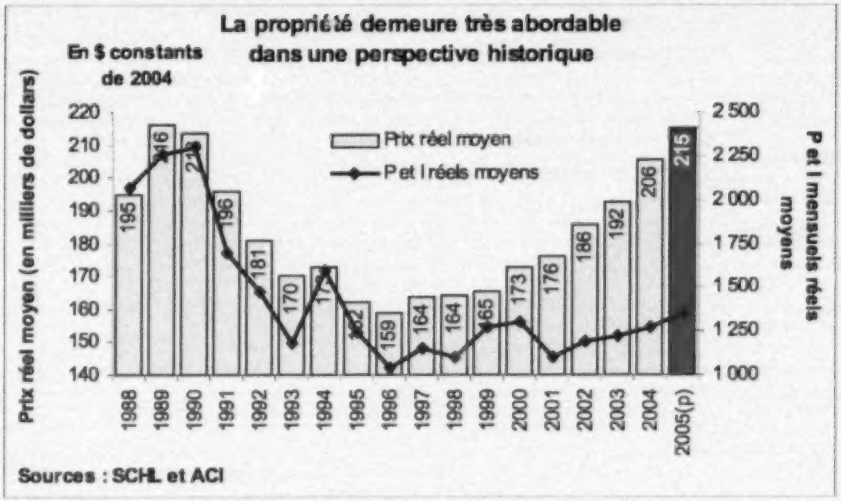
Ventes records à Kitchener-Waterloo

Le marché de la revente de Kitchener-Waterloo connaîtra une nouvelle année record cette année grâce à une croissance régulière de l'emploi, à une immigration soutenue et à de très bas taux hypothécaires. Un plafond de 6 000 transactions sera atteint, ce qui représente une hausse de 1,2 % par rapport à 2004.

L'offre – telle que mesurée par les nouvelles inscriptions – se stabilisera en 2005. Progressant un peu plus rapidement que les ventes, les nouvelles inscriptions plafonneront à 8 800, chiffre de 2,3 % supérieur à celui enregistré l'an dernier.

Les conditions serrées observées sur le marché au cours des quatre dernières années continueront à prévaloir. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions (RVNI) s'établira à 68 % en moyenne, ce qui est représentatif d'un marché nettement favorable aux vendeurs.

Lorsque le RVNI dépasse les 55 % pendant une longue période, les hausses de prix sont supérieures à l'inflation. Une forte croissance des prix réels a été observée tous les ans depuis 2000 et le sera de nouveau cette année. Le prix de revente moyen s'alourdira de 6,5 % pour s'élever à 219 000 $.



Cette croissance supérieure à l'inflation suscite des préoccupations quant à l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant dans la région de Kitchener.

Avec l'augmentation du prix moyen et des taux hypothécaires, les mensualités hypothécaires moyennes[1] monteront à 1 379 $ cette année. Toutefois, il convient de souligner qu'en dollars réels (corrigés de l'inflation), cette somme équivaut à seulement 60 % environ du niveau atteint au sommet du dernier cycle de l'habitation en 1989.

Il faut également préciser qu'il y aura encore un bon nombre d'habitations de revente offertes à un prix inférieur à la moyenne, notamment des logements collectifs de qualité, comme les maisons en rangée et les jumelés. Au premier trimestre de 2005, le prix moyen des logements collectifs se situe à un niveau égal à seulement 70 % du prix de revente moyen des villes de Kitchener et Waterloo combinées (152 314 $ contre 213 931 $). À l'instar de ce qui est observé sur le marché du neuf, les ménages découragés par le prix élevé des maisons individuelles trouveront des options abordables sur le marché de l'existant dans les mois à venir.

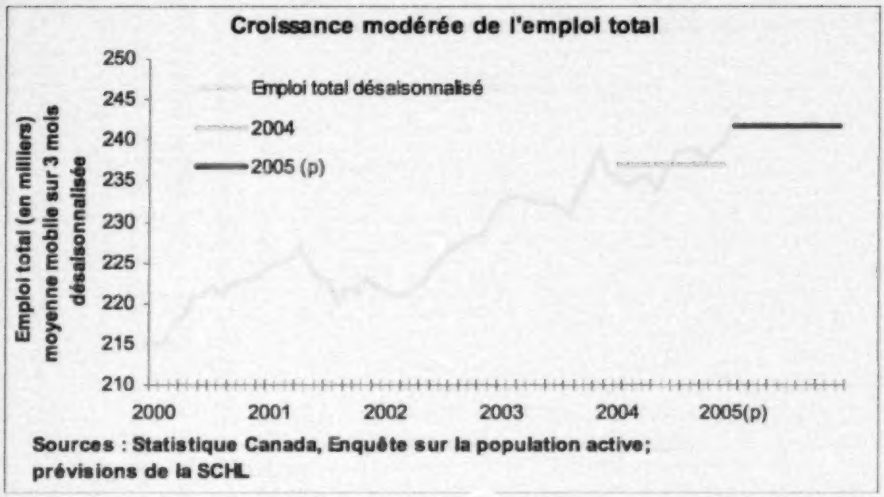
Situation semblable à Cambridge

Les conditions sur le territoire de la chambre immobilière de Cambridge seront semblables à celles observées sur le marché de Kitchener-Waterloo.

Les ventes devraient se rapprocher ou même atteindre des niveaux records et se chiffrer entre 2 800 et 2 900. Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes s'est élevé à environ 2 850 au premier trimestre.

Le rapport ventes-nouvelles inscriptions laisse supposer que le marché sera favorable aux vendeurs au cours de la prochaine année. Le prix de revente moyen augmentera à Cambridge au même rythme qu'à Kitchener-Waterloo et atteindra environ 223 000 $.

[1]Le calcul des mensualités hypothécaires moyennes est fondé sur le prix S.I.A.® moyen réel et/ou prévu, le taux hypothécaire à trois ans affiché, une mise de fonds de 25 % et une période d'amortissement de 25 ans.



Sources : Statistique Canada, Enquête sur la population active; prévisions de la SCHL

Prévisions relatives aux taux hypothécaires

Les taux hypothécaires demeureront bas durant le reste de l'année et augmenteront légèrement en 2006

Alors que les taux hypothécaires à court terme suivent l'évolution du taux préférentiel, ceux à moyen et à long termes varient en fonction du coût d'emprunt sur les marchés obligataires.

Les taux affichés des prêts hypothécaires devraient s'accroître modérément en raison de hausses des taux d'intérêt en 2005-2006. Toutefois, l'inflation maîtrisée, la vigueur du dollar canadien par rapport à la devise américaine et la faible croissance économique au Canada limiteront l'ampleur et la rapidité des hausses des taux hypothécaires et des taux d'intérêt au pays pendant cette période.
Les taux hypothécaires devraient rester bas et gagner moins de 50 centièmes de point cette année ainsi que l'an prochain.

On prévoit que les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans se situeront respectivement entre 4,50 et 5,50 %, entre 5,50 et 6,50 %, et entre 5,75 et 6,75 % en 2005. Toutefois, les augmentations prévues n'auront pas nécessairement d'incidence sur les taux négociés entre les emprunteurs et les prêteurs.

Marché locatif

Toujours faible en 2005

À Kitchener, des ventes records sur le marché de l'existant et une forte construction résidentielle maintiendront la demande de logements locatifs à un niveau inférieur à la moyenne. Le taux d'inoccupation moyen diminuera très légèrement pour se fixer à 3,2 %. Cette baisse sera attribuable aux ménages qui reporteront l'achat d'une habitation en raison de la hausse des prix et des taux hypothécaires. La progression du loyer moyen sera inférieure à l'inflation.

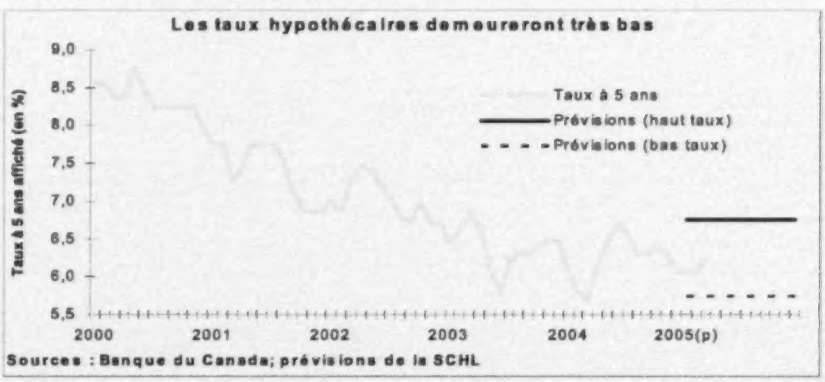
Facteurs liés à la demande

La croissance de l'emploi se poursuit

Une progression modérée de l'emploi (2 %) sera enregistrée en 2005, et l'emploi total se chiffrera à 242 000. Cette prévision s'inscrit dans la suite des hausses annuelles de 1,9 % observées entre 2000 et 2004. La création d'emplois à plein temps est à l'origine de la croissance. Cette tendance s'est poursuivie tout au long du premier trimestre de 2005.

La vigueur du marché du travail aura une incidence positive sur la demande de logements, et cette influence sera attribuable à deux groupes. D'abord les jeunes qui, en accédant au marché du travail, quitteront le foyer familial pour s'installer dans leur propre logement. Ensuite, les immigrants qui, ayant été attirés dans la région de Kitchener par les bonnes perspectives d'emploi, entreront sur le marché de l'habitation cette année. À mesure que les baby-boomers dépasseront l'âge d'avoir des enfants, la migration occupera une place sans cesse plus importante dans la croissance démographique, allant même jusqu'à en devenir le moteur.

En 2005, la demande continuera d'être axée principalement sur les habitations pour propriétaire-occupant. La demande pour ce type de logements sera surtout alimentée par la faiblesse persistante des taux hypothécaires. Après avoir touchés des creux historiques en 2004, les taux devraient être majorés, mais très légèrement, à la fin de l'année. Les bas taux hypothécaires profitent aux accédants à la propriété. Ces ménages sont davantage influencés que les autres par les fluctuations de taux car leur mise de fonds est moins grande et leur ratio d'endettement, plus élevé.



Sources : Banque du Canada; prévisions de la SCHL

RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS
RÉGION MÉTROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE KITCHENER

MARCHÉ DU NEUF	2002	2003	2004	Var. en %	2005(P)	Var. en %
Mises en chantier						
Logements individuels	3 007	2 663	2 374	-10,9%	2 280	-4,0%
Logements collectifs	1 123	1 292	1 538	19,0%	1 500	-2,5%
Tous logements confondus	4 130	3 955	3 912	-1,1%	3 780	-3,4%
IPLN – Variation annuelle en pourcentage	4,1%	3,3%	4,5%	-	6,5%	-
MARCHÉ DE LA REVENTE						
Kitchener-Waterloo						
Ventes S.I.A.®[1]	5 245	5 310	5 931	11,7%	6 000	1,2%
Nouvelles inscriptions S.I.A.®[1]	7 224	7 757	8 601	10,9%	8 802	2,3%
Rapport ventes-inscriptions	72,6%	68,5%	69,0%	-	68,2%	-
Prix S.I.A.®[1] moyen	177 551 $	188 905 $	205 639 $	8,9%	219 000 $	6,5%
MARCHÉ LOCATIF						
Taux d'inoccupation des appartements	2,3%	3,2%	3,5%	-	3,2%	-
Loyer moyen (appart. de 2 chambres)	750 $	754 $	765 $	1,5%	777 $	1,6%
SURVOL DE L'ÉCONOMIE						
Taux hypothécaire (1 an)	5,17%	4,84%	4,59%	-	5,01%	-
Taux hypothécaire (3 ans)	6,28%	5,82%	5,65%	-	5,81%	-
Taux hypothécaire (5 ans)	7,02%	6,39%	6,23%	-	6,28%	-
Personnes occupées (en milliers)	226,0	233,8	237,6	1,6%	242,4	2,0%
Solde migratoire (année du recensement)	4 879	3 558	3 134	-11,9%	3 700	18,1%

Sources : ACI, chambre immobilière de Kitchener-Waterloo, chambre immobilière de Cambridge, Statistique Canada et Conference Board du Canada

[1]Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

© 2005. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sontfondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.